

神奈川県松田町における駅前商店街の機能変化

—土地利用と店舗構成に着目して—

鈴木修斗*・高杉航大**・大西沙武**・木村ことの**・山邊勇和**

1. はじめに
2. 神奈川県松田町の地域概要
3. 松田町における駅前商店街の変遷
4. 駅前商店街の機能変化とその要因

1. はじめに

近年、日本の地方都市における中心商店街の衰退が問題となっている。かつての日本の小売業は個人経営店が中心であり、その集合体である商店街が地域住民の生活を支えていた。しかし、高度経済成長期以降のモータリゼーションの進展は、大型店の郊外立地を促し、商店街の経営をおびやかした。2000年代に入ると、インターネットショッピングの発達や大型店舗の需要の高まりによって、日本の商業環境は大きく変容している。この影響により、商店街では魅力ある店舗の減少や業種・業態の多様性の乏しさが問題となっている（荒木 2018）。特に、地方圏や大都市圏郊外の商店街では、公共交通サービスの低下によって、自動車をもたない高齢者や身体障害者の買い物が困難となっている。

こうした背景から、全国各地で商店街の振興が図られている。地理学では、地方中小都市の中心商店街で展開される再生の試みに関する研究がなされてきた。例えば愛媛県今治市では、商店街独自の仲間型組織が商店街の再生に関与しているということが明らかになった（安倉 2007）。また、静岡県下田市では、商店街の商店が大手資本に提供できない商品やサービスを展開できるかが商店街の振興に関わっているということが指摘された（田上・牛垣 2018）。長野県佐久市では、新規店舗の開設や新規事業創出による商店街の活性化がなされてきた（福井ほか 2016）。長野県上田市では、若い年齢層の顧客を掘り起こす新規店舗の若い経営者の活躍が、中心市街地における商業機能の維持に寄与しつつあることが指摘された（黄ほか 2021）。

一方で、商店街の現状について負の側面を指摘した先行研究も多くある。石川県七尾市の商店街を対象とした高田・吉田（2017）は、店舗によって取り組みに対する意識やその商業的効果が異なることを明らかにした。長野県上田市を対象とした宇野・石井（2021）は、実際に立地する商店街の業種と市民のニーズとの間にミスマッチが見られることを指摘した。歴史的な町並みを活用した商店街の観光地化への転換の成功事例として位置づけられる長野県松本市の商店街を対象とした岡田ほか（2023）においても、観光地化以後の商業地域構造の変化によって住民組織の活動の継承に難しさを抱えていることが明らかとなった。

このように、商店街の変容過程には、それぞれの地域によって差異があり、その差異は店舗構成や土地利用などの条件の違いによるものと解釈できる。商店街の変容過程の背景を知る上では、商店街の歴史的な変遷を明らかにすることが有効な手法であると考えられる。また、中心商店街の衰退と再生に関する研究を進める場合、中心商店街の活性化やまちづくりに取り組む主体の動きにも注目する必要がある。

投稿日 2026 年 01 月 31 日 受理日 2026 年 02 月 02 日

*教養学部人間環境学科 **教養学部人間環境学科学部生

そこで本研究では、神奈川県松田町の中心市街地内に位置する駅前商店街（ロマンス通り商店街・仲町通り商店街・ファミリー通り商店街）を事例に、商業環境の変化を踏まえたうえで、店舗構成と土地利用の変化の分析をもとに、商店街の変容を明らかにすることを目的とする。

研究手順は以下の通りである。まず2では、対象地域である松田町の概要について述べる。3では、駅前商店街の店舗構成や土地利用の変化に着目して、その変遷を分析する。さらに、商店街の各店舗や松田町役場、足柄上商工会に聞き取り調査を実施した結果から、商業環境の変化を分析する。そして、4では松田町における駅前商店街の機能変化とその要因考察の結論を述べる。駅前商店街の店舗構成と土地利用の変遷については、1983年として2004年のゼンリン住宅地図および2024年9月に実施した土地利用調査の結果を分析した。

2. 神奈川県松田町の概要

図1に神奈川県松田町の位置を示した。松田町は県の西部に位置し、町の北部には丹沢大山国定公園・西丹沢山系が広がっている。面積は37.75 km²で、町域の約76%を森林面積が占めている。町域は東西に4.77 km、南北に12.12 kmと南北に細長い形状である。町の南部には酒匂川が流れ、その流域の足柄平野には比較的平坦な松田地区が広がっている。国勢調査（2020年10月1日現在）によれば、人口は10,836、世帯数は4,572である。

町の中心部には小田急小田原線の新松田駅とJR御殿場線の松田駅が隣接して立地しており、東京方面と静岡県方面を結ぶ交通の要衝としての役割を有する。また、国道246号線が東西に横断し、足柄平野を南北に縦断する国道255号線と交差しているほか、東名高速道路の大井松田ICが町の中心部に近接して立地しており、県西部の自動車交通の結節点としての役割も果たしている。小田急線の新松田駅とJR御殿場線の松田駅に隣接して「ロマンス通り商店街」「仲町通り商店街」「ファミリー通り商店街」の3つの駅前商店街が存在している。

松田町の産業大分類別就業者の推移をみると、2020年10月1日現在、総数が5,322である。その内訳は第1次産業が131、第2次産業が1,257、第3次産業が3,678であり、第3次産業の中でも卸売・小売業・飲食店が956、サービス業が1,898と比較的その数が多い。事業所数をみると、2021年現在511の事業所が存在し、不動産業(物品賃貸業)が117、卸売・小売業が82ある。松田町はサービス業や卸売・小売業が主要産業の町といえる。

2019年には「新松田駅周辺整備基本構想・基本計画」が策定された。2024年現在、小田急小田原線新松田駅とJR御殿場線の松田駅が横断歩道を渡り乗り換えをする形になっており、車両と歩行者が錯綜し、駅前周辺で交通混雑が生じている。加えて、少子高齢化や若年層の流出による人口減少への対策として、この計画では、交通結節機能・商業交流機能の充実を図り、利用者の安全を確保して定住促進につながるまちづくりを行おうとしている。

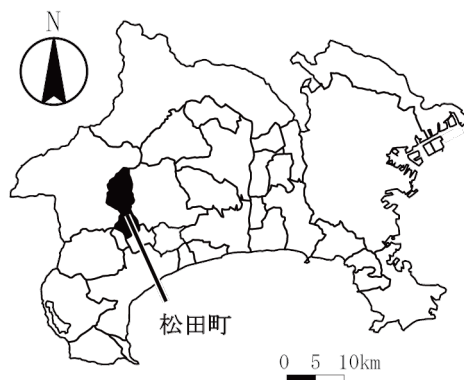


図1 研究対象地域図

3. 松田町における駅前商店街の変遷

3-1 商店街の歴史

松田町は古くから交通の要衝として栄えたまちであった。1889年には東海道本線（現在の JR 御殿場線）松田駅が完成し、貨物輸送に鉄道が用いられるようになった。次第に乗合馬車事業などの交通業者が駅を中心に集まるようになり、町の発展の契機となった。明治末期には馬車が普及し始め、大正期にかけ乗合馬車事業の最盛期となった。町の中心市街地には馬車道通りが設けられた。馬車道通りは当時最も栄えた商店街であった。同年には松田惣領、松田庶子、神山村の3村が合併し、松田村となった。その後1909年に町制を施行し松田町となった。1927年には小田急線が開通し、新松田駅が開業した。これにより、松田町は交通の要衝としての役割をより一層強めることになった。1930年には松田駅周辺で乗合自動車の営業が始まった。1931年には馬車道通りで大火災が発生した。当時の建物はほとんどが木造であったため、火が燃え広がりほとんどの建物が焼けてしまい、馬車道通りは衰退した。1939年には松田自動車が現在の富士急行バスと合併した。現在でも富士急行バスは町民の主な移動手段である。

戦後になると、1955年に松田町と寄村が合併し、現在の松田町の町域となった。1964年には御殿場線が全線電化された。また国道246号のバイパスが完成したことで、交通の要衝としての機能がさらに強まった。商店街での住民への聞き取り調査によれば、松田町の商店街は、1951年～1955年頃が一番賑わっていた。この頃は、40人ほどの芸者を扱う芸者置屋が11軒ほど存在していたという。そのため、周りの地域から松田町に来る人が多かった。そのため、1973年のオイルショック以降も、昭和末期まで商店の売り上げは右肩上がりであったという。

1975年には、松田町の商店街に仲町通り商店会とロマンス通り商店会が発足した。1977年には「駅前を考える会」が発足した。さらにこの時期には、新松田駅周辺にグリーンジョイ商店街とよばれる商店会も存在していた。しかしグリーンジョイ商店街は現存していない。これらの組織は松田町の商店街の発展を目的としていたが、聞き取り調査によれば2024年現在は形式的に残存するにとどまっており、実際の活動は行っていないものが多い。当時は松田町周辺にブルックス、第一生命、富士フィルムなどの会社が存在しており、新松田駅前からバスが出ていた。なお現在ではこの3社は撤退している。

3-2 土地利用と店舗構成の変遷

次に、松田町の駅前商店街における商業環境の変遷を把握するため、店舗構成ならびに土地利用の変化を分析する。図2は1983年、2004年、2024年における松田町の駅前商店街の土地利用図である。1983年、2004年の土地利用図はゼンリン住宅地図を用いて作成し、2024年の土地利用については2024年9月2日から2024年9月6日にかけて現地で土地利用調査を行った結果を示した。

1983年の土地利用で特徴的な点は、駅前商店街の中央部に農地が存在していることである。「続まつだの歴史」によれば、松田地域での商品生産農業の主体はみかん、茶が中心で全体の50%以上を占めていた。1964年には農業構造改善事業が始められ、松田地区はみかん、寄地区では茶を基幹産物として取り上げ、改善事業を推進した。その結果、松田地区でのみかんの栽培は順調に収穫を上げていった。松田地区のみかんは京浜地方に出荷された。足柄下郡の海岸地帯の丘陵地で栽培されるみかんと違い、酸味が多く貯蔵に良いとの理由で比較的寒い地方へ出荷されたほか、アメリカやカナダなど国外にも輸出を行っていた。ところがみかん農家も1970年以降は過剰生産による価格の暴落で経営困難に陥り、他産業へ移動したり、宅地として耕地を手放す者もあらわれた。この果樹生産の名残が1983年時点ではまだ残っていたと考えられる。

次に2004年の土地利用を分析する。2004年は1983年に比べて、住居が増え、倉庫などとして利用される空き地や事務所などが増え始めたことがみてとれる。しかし、小売り・サービス業の店舗の数は1983年に比べ減少しており、住居へと建て替えが進んでいる様子がみてとれる。このことから、町の中心市街地としての機能は維持しながらも、町の商業の中心地としての機能は衰退し始めていたと推察される。この背景にはモータリゼーショ

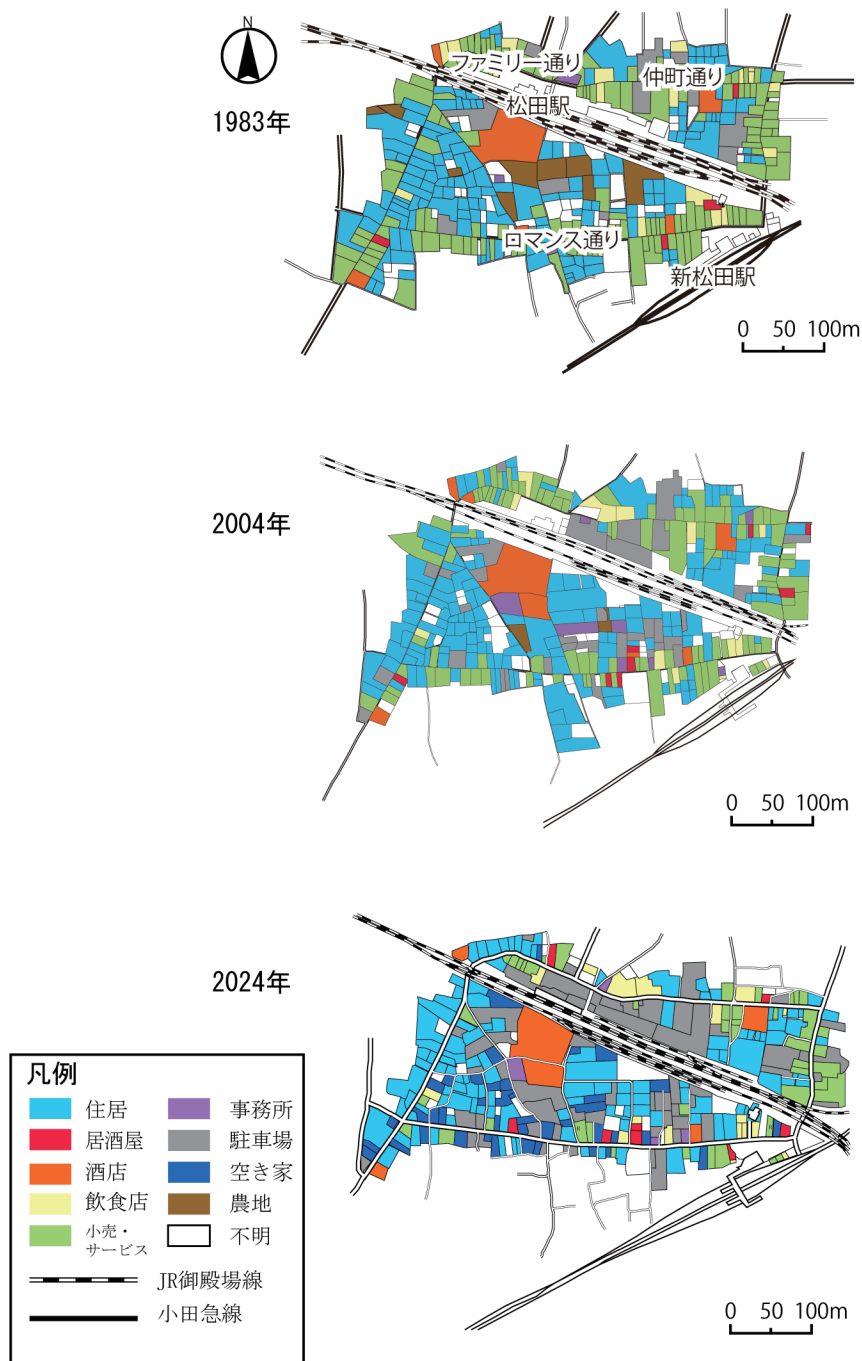


図2 松田町駅前商店街における土地利用の変遷（1983年，2004年，2024年）

（現地調査およびゼンリン住宅地図より作成）

ンの進展が関与していると考えられる。現地での聞き取り調査でも，かつては自家用車を保有する人の数は少なく，日用品や食料品の購入には駅前商店街に徒歩で行き，調達するという購買行動が主流であったとの結果が得られた。しかし1990年代に入ると，多くの世帯で自家用車を保有するようになった。また，近隣の大井町などにスーパーマーケットや大型商業施設ができたことで，日用品や食料品などの生活必需品を車で隣町まで行き，調達するという購買行動が主流になった。これらの購買行動の変化により，駅前商店街の小売店への客足は徐々に

表 1 業種別にみた松田町における駅前商店街の店舗構成とその変化

業種	1978年	2024年
サービス業		
居酒屋・スナック	1	17
喫茶店・カフェ	1	5
飲食店	8	15
菓子店	3	
コンビニ		1
美容院・理容店	3	3
整骨院		2
歯科	1	2
学習塾	1	2
教室		2
印刷	1	1
クリーニング店	1	
写真館		1
その他の対人サービス	2	4
小売業		
飲食料品		
酒屋	1	5
青果店	3	2
精肉・鮮魚店	3	2
その他	4	1
衣服・身の回り品		
洋品店・呉服店	3	1
靴・鞆	4	
その他		
スポーツショップ		1
本屋・文具屋	2	1
化粧品	3	1
装飾品	1	2
パチンコ	1	
タバコ	1	
楽器	2	
電機・玩具店	4	1
工芸・編物	3	2
自転車	1	1
銀行	1	2
塗料店	1	
小鳥店	1	
生命保険	1	1
消防会館	1	
はんこ		1
事務所		7
地域サロン		1
計	63	87

(『続・まつだの歴史』および現地調査により作成)

減少し、経営は悪化していったと考えられる。

最後に 2024 年の土地利用図を分析する。2024 年は 2004 年に比べて、空き家が増加していることがわかる。さらに小売店の数も減少している。しかし居酒屋や酒店など酒類を扱う店舗数は相対的に維持されていることもわかる。加えて特筆すべき点は、駐車場の増加である。これらの駐車場は、建物として利用しなくなった土地を更地にして造成されている。実際に現地で土地利用調査を行った際にも、駐車場の多さが目についた。具体的には、商店街の表通りはコインパーキング、JR 松田駅周辺には町営駐車場、中央部には月極駐車場が立地している。この背景には、人口減少の影響が指摘される。人口統計調査によると松田町の 2004 年時点の人口は 12,615、世帯数は 4,532 であった。2024 年 10 月 1 日時点の人口は 10,271、世帯数は 4,553 である。2004 年からの 20 年間で人口は 2,344 人減少しており、松田町の人口減少が顕著になっていることが分かる。この人口減少の影響が土地利用にも表れていると考えられる。しかし世帯数の減少は緩やかである点が特徴である。この理由として推察できるのは、①住居がアパートやマンションなど高層化し、一つの土地に多くの世帯が住むようになったこと、②2004 年に比べ小売店が減少し、住居として利用される土地が増えたことの 2 点が考えられる。以上を踏まえると、松田町の商業環境はますます厳しくなっていることがわかる。さらに小売店の減少は著しく、居酒屋や酒店など酒を扱う店舗に業種が偏っている現状がある。

次に業種別の店舗構成の変化を分析する。表 1 をみると、1978 年から 2024 年にかけて全体の店舗数は増加している。サービス業をみると、居酒屋・スナックは 1 店舗から 17 店舗と大幅に増加し、飲食店でも 8 店舗から 15 店舗と増加している。このことから、松田町の商店街は居酒屋や飲食店が支えていることがうかがえる。また、1978 年には存在しなかった整骨院が 2 店舗あることや、歯科医院や学習塾の増加、その他对人サービスの増加がみられる。すなわち、サービス業の店舗数が他の業種に比べて増加傾向にあるため、現在の松田町の駅前商店街はサービス業で成り立つ傾向が強い。次に、小売業をみると、飲食料品では青果店、精肉・鮮魚店、その他の店舗数が減少しているのに対し、酒屋が 1 店舗から 5 店舗に増加している。衣服・身の回り品では、洋品・呉服店は 3 店舗から 1 店舗、靴・鞆は 4 店舗から 0 店舗と減少している。その他店舗は、1978 年には 23 店舗あったのが、2024 年には 13

表 2 松田町の駅前商店街における店舗の経営形態（2024 年）

番号	従業員数	創業年	出身地	居住地	店舗形態	経営者（代）	後継者	客層	コロナ期の影響	特産品利用
1	1人	—	松田町	松田町	×	2代目	無	地	あり	無
2	2人	1905	松田町	松田町	○	3代目	無	地	あり	有
3	3人	1955	松田町	松田町	○	2代目	無	地 学校とも契約	なし	無
4	1人	—	松田町	南足柄市	×	1代目	無	地	あり	無
5	2人	2021	大井町	大井町	×	1代目	—	他 30代メイン	なし	無
6	2人	—	松田町	松田町	×	1代目	有	地 土日登山客	あり	有*
7	8人	大正期	松田町	松田町	○	3代目	有	地 高齢者	なし	有*
8	1人	1912	松田町	松田町	×	4代目	無	地 高齢者	なし	有
9	5人	2000	松田町	松田町	×	1代目	無	地	なし	無
10	36人	1927	松田町	松田町	×	4代目	—	地	あり	無
11	3人	昭和初期	松田町	松田町	○	3代目	有	地 高齢者	あり	無
12	5人	—	鎌倉市	南足柄市	×	1代目	有	地 50代以上	なし	有*

注：店舗形態の「○」は住居兼店舗，「×」は店舗を表す。客層の「地」は地元客を表す。
 特産品の「有*」は松みどりを扱う店舗を表す。「—」はデータなしを表す。
 （聞き取り調査により作成）

店舗と 10 店舗も減少している。他方で生命保険の店舗はそのまま存続し、銀行は 1 店舗から 2 店舗に増加しているため、住民の需要に合わせて店舗数が変化しているといえる。

3-3 店舗への聞き取り調査結果

次に商業環境の変化が各店舗の経営に与えた影響を検討する。本節では 2024 年 9 月 2 日から 9 月 6 日にかけて聞き取り調査を実施した 12 店舗について分析を進める（表 2）。調査では従業員数、創業年、兼業かどうか、経営者の出身地、経営者の現在の居住地、住居兼店舗かどうか、土地・建物・店舗の所有（自己所有か賃貸か）、創業者かどうか（創業者でない場合何代目か）、後継者の有無、客層、売上最盛期、売上閑散期、コロナ期に影響があったかどうか、特産品などを利用しているかの全 14 項目の質問を行った。

聞き取り調査を行った 12 店舗の内訳は、飲食店 1 店舗、居酒屋 1 店舗、サービス業 2 店舗、小売業 8 店舗である。営業時間については、ほとんどの店舗が 9 時から 10 時から店を開き、居酒屋以外の店舗は 18 時ごろには店を閉めている。また、定休日は日曜日とする店舗が多い。店舗の創業年をみると、店舗 2 のように明治時代より松田町で商店を営んでいる店舗もあり、いわゆる「老舗」店も多い。従業員数をみると、1 人あるいは家族を中心とした 2～5 人での営業を行う店舗が 12 店舗中 11 店舗を占めた。経営者の出身地は、12 店舗中 10 店舗が松田町であり、そのうち現在も松田町に居住する者が 9 店舗ある。それ以外の経営者も、全員が南足柄市や大井町といった近隣の市町村に居住している。

店舗形態をみると、住居兼店舗にて営業する店舗は12店舗中4店舗にすぎない。土地・建物・店舗の所有をみると、12店舗中11店舗は自己所有であり、賃貸店舗は12店舗中1店舗のみであった。12店舗の中の5店舗が創業者で、後継者がある店舗は4店舗にすぎない。

客層については、全ての店舗で地元客をターゲットにしていることがわかる。地元客以外の動向として、店舗3のスポーツ店では、学校と契約して物品を配達したり、体操着などを販売したりしている。店舗5のスペイン料理店では、30代などの比較的若い世代をターゲットとして店舗の内装やテーマを決めており、他地域に居住する住民も多く訪れている。店舗6のラーメン店は、平日は地元客、土日は丹沢山地の登山客が多く訪れている。店舗8の茶店、店舗11の八百屋の客層は地元の高齢者が多く、若年層はほとんど来店しないという。この他に特徴的な店舗として、店舗7, 8, 11は、地元の高齢者が気軽に立ち寄ってコミュニケーションができる案内所としての機能を担っている点が挙げられる。

各店舗における売上の動向をみる。店舗2の酒店では、コロナ禍により店の売り上げが下がったが、現在は回復しているという。コロナ禍での店舗に対しての影響では、12店舗中6店舗で、影響があった。特に飲食店や対人サービスの営業をしている店舗は影響が大きいとの結果が得られた。対して、対人しない、卸売りがメインの営業形態の店舗では、あまり影響がみられなかったという傾向があった。店舗5, 6では、2月から3月にかけて行われるさくらまつりの時期が売り上げ最盛期となっている。店舗6のラーメン店では、さくらまつりの時期には、土日の登山客が訪れた時以上の行列ができており、一年の中で最も繁盛する期間だと話していた。しかし、全体的には売上は厳しい状況であるという店舗も多い。この他、松田町の特産品の日本酒である「松みどり」を扱う店舗もみられた。また、足柄茶などの特産品を販売する店舗もみられた。

4. 駅前商店街の機能変化とその要因

3までの結果を踏まえて、本章では松田町における駅前商店街の機能変化とその要因を考察する。

土地利用調査の結果からは、近年、駐車場の増加がみられることが明らかとなった。特にJR松田駅周辺は顕著で、駅前周辺には町営駐車場や時間貸しの駐車場が多く立地している。新松田駅前のロマンス通り商店街でも同様に駐車場が立地している。さらに、利用されなくなった建物を更地にし、時間貸しの駐車場を作る傾向もみられる。このように空き地を駐車場に変換する傾向は首都圏外縁部の中心都市にみられるものと推察されるが、松田町でも同様の傾向がみられた。加えて住居についても空き家が多くみられる。

店舗構成の分析結果からは、駅前商店街において居酒屋や飲食店が相対的に残存していることが明らかとなった。これは、ロマンス通り商店街の中央部には大きな酒蔵があり、歴史的に松田町の駅前地区は近隣市町村にある大企業の事業所に通勤する就業者の乗り継ぎ需要があったため、居酒屋や飲食店が集積した影響が残っているためであると考えられる。

以上を踏まえると、松田町の駅前商店街では、土地利用の低次化と、店舗構成における飲食機能への特化がみられる。すなわち、かつては小売機能を中心とした駅前商店街の機能が変化しており、低次中心地化が進んできたといえる。この要因としては、人流の変化があると考えられる。例えば、松田町に隣接する大井町には、1968年3月に第一生命保険株式会社が本社を有楽町にあった東京本社から移転した。多くの従業員が町周辺に移動し、新松田駅からバスを利用し通勤していた。そのため、駅前周辺の飲食店は賑わいをみせていた。しかしながら、2011年には東京都江東区豊洲地区にある豊洲キュービックガーデンへと本社を移転し、新松田駅・松田駅周辺の人流は減少した。そして、町の住民の購買行動として、モータリゼーションの進展によって自家用車を所有し、隣町のスーパーマーケットへと買い物に行く傾向が強まった。そのため、松田町の駅前商店街の商店を利用し買い物をする客が減少したのである。

松田町でみられたような駅前商店街の機能変化は、首都圏外縁部において中心地としての役割を有してきた地域の駅前商店街の今後のあり方を考える上で、重要な示唆をもたらすといえる。今後は類似する地域の商店街を

対象とした研究の蓄積によって、さらなる検討を進めることが必要であろう。

謝辞

本研究を進めるにあたり、松田町役場観光経済課およびまちづくり課、足柄上商工会の皆様、商店街の皆様からは貴重な情報をご教示いただきました。ここに記して感謝申し上げます。本研究の遂行にあたっては科研費(23K18738,23K28330)の一部を使用した。

引用文献

- 荒木俊之 2018. 大都市圏中心都市における地域型商店街の変容—神戸市灘区水道筋商店街を事例に—。地理科学 73-2: 66-80.
- 黄 璐・李 萱・季 瑛琦・松原 咲樹 2021. 上田市中央商店街松尾町における商業機能の変容。地域研究年報 43: 17-29.
- 岡田晃暉・富田裕也・王 倚竹・山田尚徳・晋 博山・田 明宇 2023. 松本市中町商店街における商業地域構造の変容および地域の対応—商店街・まちづくり組織に着目して—。地域研究年報 45: 87-104.
- 高田 岬・吉田国光 2017. 石川県七尾市一本杉通り商店街における商業活性化策の展開。地理空間 10-2: 85-95.
- 宇野広樹・石井久美子 2021. 地方中心商店街における現状と課題—長野県上田市うえだ原町一番街商店街を事例に—。地域研究年報 43: 31-48.
- 田上拓真・牛垣雄矢 2018. 下田市中心商店街の特徴と厳しい商業環境に対する商店の対応。新地理 66-2: 22-33.
- 福井一喜・金 延景・上野李佳子・兼子 純 2016. 地方都市の中心商店街における新規事業の創出—長野県佐久市岩村田本町商店街の事例—。都市地理学 11: 59-70.
- 松田町教育委員会 1984. 『続・まつだの歴史』。
- 安倉良二 2007. 愛媛県今治市における中心商店街の衰退と仲間型組織による再生への取り組み—「今治商店街おかみさん会」の活動を中心に—。経済地理学年報 53: 173-197.